

# Exposé

## Wohnung in Berlin

**VON PRIVAT. Wilmersdorf: Sanierte 3-Zi.-  
Whng., bezugsfrei, mit neuer EBK, Balkon, 2  
Schlafzimmern**



Objekt-Nr. OM-319423

### Wohnung

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:  
T. Köppe

Durlacherstr.  
10715 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	370 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine erstklassig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in einer der besten Lagen Berlins – Wilmersdorf. Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss und bietet teilweise einen Blick in den ruhigen Innenhof. Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> umfasst sie einen ca. 25 m<sup>2</sup> großen offenen Wohn- und Essbereich, zwei großzügige, lichtdurchflutete Schlafzimmer sowie ein Designer-Bad, das keine Wünsche offen lässt.

Derzeit wird die Wohnung von uns, Eigentümer, bewohnt, daher ist der Bezug nach Vereinbarung fast jede Zeit möglich.

Im Jahr 2023 wurde die Wohnung vollständig saniert. Der Umbau erfolgte in Zusammenarbeit mit einem renommierten Innenarchitekten und war ursprünglich für den Eigenbedarf des Eigentümers gedacht. Daher wurden ausschließlich hochqualitative Materialien verwendet. Die Elektroinstallation wurde vollständig auf den neuesten Stand gebracht, wobei großer Wert auf eine durchdachte Platzierung der Steckdosen, stilvolle Beleuchtungselemente sowie integrierte Nachttischlampen gelegt wurde. Zusätzlich sorgt eine gezielte Beleuchtung für Kunstwerke dafür, dass jedes Detail perfekt in Szene gesetzt wird.

### AUSSTATTUNG:

- Holz-Parkettböden in der gesamten Wohnung
- Gut isolierte Kunststofffenster
- Zwei Schlafzimmer
- Designervollbad mit hochwertiger Badewanne, edlen Armaturen, zwei Fenstern und hygienischem Duschsystem
- Alle Heizkörper wurden erneuert
- Die komplette Elektrik wurde erneuert
- Zu- und Abwasserstränge wurden erneuert
- Alle Türen und Zargen wurden erneuert
- Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof
- Keller
- Ein Parkstellplatz im Innenhof kann gegen Aufpreis bei der Hausverwaltung angemietet werden

HAUS: im Haus wurden ebenfalls im 2023-2024 zahlreiche Arbeiten durchgeführt:

- Reparatur des Daches
- Austausch sämtlicher Sanitärleitungen im Keller
- Erneuerung der Heizungsverteilung im Keller
- Malermäßige Instandsetzung des Treppenhauses
- Malermäßige Instandsetzung der Fassaden
- Schaffung von Fahrradstellplätzen
- Errichtung eines überdachten Müllplatzes und viel mehr

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

**Lage**

Die Wohnanlage befindet sich im pulsierenden Stadtteil Charlottenburg-Wilmersdorf, einem der begehrtesten Wohngebiete Berlins, das für seine grüne Umgebung, Ruhe und gleichzeitig zentrale Lage bekannt ist.

- Infrastruktur: Die Wohnung liegt nur einen kurzen Spaziergang vom berühmten Kurfürstendamm entfernt, der als eine der bekanntesten Einkaufsstraßen Berlins gilt. Der Stadtteil bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, von Supermärkten bis hin zu kleinen Boutiquen, sowie Cafés, Restaurants und Wochenmärkte. Schulen, Kindergärten und Arztpraxen sind ebenfalls in der Umgebung vorhanden.

- Grüne Umgebung: In unmittelbarer Nähe befindet sich der Volkspark Wilmersdorf, eine weitläufige Grünanlage, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder zur Entspannung einlädt. Der Park ist ein Highlight für Naturliebhaber und Familien.

- Wohnqualität: Die Umgebung zeichnet sich durch gehobene Wohnhäuser und eine gepflegte Nachbarschaft aus. Viele Gebäude wurden modernisiert oder befinden sich in sehr gutem Zustand, was den Stadtteil für anspruchsvolle Bewohner besonders attraktiv macht.

Verkehrsanbindung:

- U 9 -Bahn S-Bahn Bundesplatz - 5 Gehminuten
- Stadtautobahn
- Buslinien

Weitere Örtlichkeiten in unmittelbarer Umgebung:

- Rüdeshheimer Platz
- Prager Platz
- Volkspark Wilmersdorf
- Rudolph-Wilde-Park
- Bayrisches Viertel

FAZIT: Mit der Kombination aus ruhiger Lage, grüner Umgebung und hervorragender Infrastruktur ist die Durlacherstraße eine perfekte Adresse für alle, die zentrales und dennoch naturnahes Wohnen in Berlin suchen

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	80,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

